Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

27 926 Huurbeleid

Nr. 243

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 februari 2015

In 2013 is de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. De uitvoering van de eerste inkomensafhankelijke huurverhoging is geëvalueerd, waarover ik u gerapporteerd heb met mijn brief van 11 oktober 2013 (Kamerstuk 27 926, nr. 206). In 2014 konden verhuurders voor de tweede maal gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Met de Belastingdienst en met de koepels van huurders en verhuurders – Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang – is ook de uitvoering van deze tweede ronde van inkomensafhankelijke huurverhoging geëvalueerd. Met deze brief informeer ik u mede namens de Staatssecretaris van Financiën over deze evaluatie van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2014.

Conclusie

De uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging is in 2014 beter verlopen dan in het aanvangsjaar 2013. De in 2013 opgedane ervaringen en de naar aanleiding daarvan doorgevoerde verbeteracties hebben geleid tot een goed eindresultaat bij de verstrekking van inkomensindicaties en het uitbrengen van de huurverhogingsvoorstellen. Gemeenten leverden WOZ-bestanden met minder ontbrekende of foutieve RSIN's (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummers), waardoor de Belastingdienst meer woningen aan de eigenaar kon koppelen. Verhuurders ondervonden door de in 2013 opgedane ervaringen over het algemeen minder problemen bij het verkrijgen van een account of van de opgevraagde inkomenindicaties dan in 2013.
De Belastingdienst heeft een vernieuwde werkwijze geïmplementeerd om het woningenbestand ten behoeve van het verstrekken van inkomensindicaties zo veel mogelijk te beperken tot de woningen waarvoor inkomensindicaties aangevraagd gaan worden. Daarnaast heeft de Belastingdienst bijna 2 miljoen brieven aan huurders gestuurd waarin gemeld werd dat hun verhuurder voor hun woning een inkomensindicatie had aangevraagd en verkregen.

kst-27926-243
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

Naar verwachting zal door de in 2013 en 2014 opgedane ervaring door verhuurders, gemeenten en Belastingdienst de uitvoering in 2015 op een nog hoger niveau uit gaan komen.

Voorgestelde huurverhogingen[1]

De maximaal toegestane huurverhoging in de periode 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015 is 4% (inflatie + 1,5%) voor huishoudens met een inkomen in 2012 van minder dan of gelijk aan € 34.085, 4,5% (inflatie + 2%) voor huishoudens met een inkomen in 2012 van meer dan € 34.085 maar niet meer dan € 43.602 en 6,5% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen in 2012 van meer dan € 43.602.
De gemiddelde voorgestelde huurverhoging voor de inkomenscategorie tot en met € 34.085 (en huishoudens waarvan de verhuurder niet over een inkomensindicatie beschikte) was 3,6% (2013: 3,9%).
De gemiddelde voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomenscategorie tussen € 34.085 en € 43.602 was 4,0% (2013: 4,3%). Bij de woningcorporaties was de gemiddelde voorgestelde huurverhoging voor die inkomenscategorie 4,1% (2013: 4,3%), bij commerciële verhuurders 3,6 (2013: 4,2%). De gemiddelde voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomenscategorie boven € 43.602 was 5,3% (2013: 5,1%). Bij de woningcorporaties was de gemiddelde huurstijging voor die inkomenscategorie 5,6% (2013: 5,4%), bij commerciële verhuurders 4,3% (2013: 4,1%).
Verhuurders hebben in 2014 minder gebruik gemaakt van de maximaal extra 0,5% huurverhoging voor de middeninkomensgroep dan in 2013 (gemiddelde huurverhoging 4,0% ten opzichte van 4,3% in 2013), maar meer gebruik gemaakt van de maximaal extra 2,5% voor de hoogste inkomensgroep (gemiddelde huurverhoging 5,3% ten opzichte van 5,1% in 2013). Woningcorporaties hebben vaker gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke extra huurverhoging dan commerciële verhuurders (zie verderop onder «Uitvoering door de verhuurders»).

Uitvoering door de Belastingdienst

Nieuwe werkwijze 2014

In de uitvoering van 2014 is een wijziging aangebracht in het proces van aanvragen van inkomensindicaties door verhuurders ten opzichte van 2013. In 2013 was de tijd voor verhuurders om inkomensindicaties op te vragen bij de Belastingdienst erg kort doordat de wetsvoorstellen die de inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk maakten medio maart door het parlement waren aangenomen waarna het webportaal van de Belastingdienst kon worden opengesteld en verhuurders hun huurverhogingsvoorstellen vóór 1 mei 2013 bij hun huurders moesten indienen (verhuurders dienen hun huurverhogingsvoorstellen minimaal twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij hun huurders indienen, dus voor huurverhogingvoorstellen per 1 juli vóór 1 mei). Dat betekende dat verhuurders in een periode van ongeveer 6 weken hun account voor het webportaal en vervolgens de inkomensindicaties voor de door hen aangegeven adressen moesten aanvragen. Vanwege die korte beschikbare tijd had de Belastingdienst een woningenbestand met inkomensindicaties klaar gezet waarin alle huurwoningen (ca. 3 miljoen woningen) waren opgenomen. Gebleken is dat (lang) niet alle verhuurders in 2013 gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om inkomensindicaties op te vragen voor de huurverhoging. Er zijn ongeveer 40.000 verhuurders in Nederland en 4.401 verhuurders hebben in 2013 een account aangevraagd om inkomensindicaties op te kunnen vragen.

[1] Bron: Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014, Companen

In 2014 was er meer tijd om een gerichter woningenbestand met inkomensindicaties aan te maken. Bovendien was, zoals gezegd, gebleken dat veel verhuurders (met name verhuurders met slechts een of enkele huurwoningen(en)) geen gebruik hadden gemaakt van de mogelijkheid om inkomensindicaties op te vragen. Daarnaast had het College bescherming persoonsgegevens in zijn voorlopig oordeel in zijn handhavingsonderzoek naar de verstrekking van inkomensindicaties aangegeven dat het een woningenbestand met alle huurwoningen bovenmatig vond. Om deze redenen is ervoor gekozen om in 2014 een woningenbestand aan te maken met alleen de woningen van verhuurders die van te voren hadden aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhogingen voor te stellen. Daartoe werd het proces van aanvragen van inkomensindicaties opgedeeld in twee stappen en termijnen. Van 3 tot en met 28 februari 2014 konden verhuurders een of meer accounts aanvragen voor het webportaal. Op 1 maart 2014 werd het webportaal gesloten en werd het woningenbestand aangemaakt met alleen de woningen van de verhuurders die een account hadden aangevraagd en verkregen. Op 17 maart 2014 werd het webportaal weer geopend en konden de verhuurders die een account hadden de inkomensindicaties voor hun woningen aanvragen.
Om deze nieuwe werkwijze aan de verhuurders (en huurders) bekend te maken, zijn de volgende communicatiemiddelen ingezet:

- Op 22 januari 2014:
  - zijn in een overleg de koepels van verhuurders en huurders (Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Woonbond) geïnformeerd over de nieuwe werkwijze voor 2014, zodat zij hun achterban konden informeren;
  - is de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli tot 1 juli gepubliceerd;
  - in die circulaire is aangegeven dat verhuurders zich in februari 2014 moeten aanmelden voor een of meer accounts en dat daarna een bestand wordt opgebouwd van de woningen van verhuurders die zich in februari hebben aangemeld;
  - is een persbericht uitgegaan, waarin ook verwezen werd naar de circulaire over het huurprijsbeleid per 1 juli;
  - is de handleiding met de nieuwe werkwijze geplaatst op de website van het webportaal; verhuurders konden die handleiding direct downloaden;
  - is de informatie over de huurverhoging op de website rijksoverheid.nl aangepast.
- En op 28 januari 2014 is ook direct gerichte informatie verstrekt: toen is een e-mail gestuurd naar alle individuele verhuurders die in 2013 een account hadden aangevraagd en verkregen.

Het woningenbestand dat is gegenereerd aan de hand van de accounts had een omvang van ruim 2,2 miljoen woningen. Daarmee was het woningenbestand met ca. 750.000 woningen (26%) gereduceerd ten opzichte van het woningenbestand in 2013. Het Cbp oordeelde in zijn definitieve oordeel van 27 mei 2014 dat het in 2014 gegeneerde woningenbestand niet bovenmatig was.

Aantal afgegeven accounts

Het is gebleken dat in 2014 3.866 verhuurders een account voor het webportaal hebben verkregen. Dit aantal is lager dan in 2013. Maar de aantallen verstrekte inkomensindicaties in 2014 komen overeen met de aantallen in 2013 (zie hieronder). Daaruit blijkt dat de nieuwe werkwijze van 2014 – eerst een periode van aanvragen van een account voor het webportaal, vervolgens een woningenbestand aanmaken van de woningen van de verhuurders met een account en daarna een periode

voor die verhuurders om de inkomensindicaties op te vragen – niet heeft geleid tot minder aanvragen van inkomensindicaties.
Er zijn geen klachten bij de Belastingdienst binnengekomen van verhuurders die hun kans om in februari 2014 een account aan te vragen hadden gemist.
Vastgoed Belang heeft aangegeven dat 5% van de kleine verhuurders ondanks aanmelding geen accountgegevens heeft ontvangen. Niet duidelijk is waardoor dat komt. Als een eigenaar van een of meer huurwoningen (woning(en) die hij niet zelf bewoont) een account aanvraagt, wordt dat verleend.

Aantal afgegeven inkomensindicaties

Er zijn 2,9 miljoen huurwoningen in Nederland, waarvan 2,68 miljoen met een niet-geliberaliseerd huurcontract (92%).
In onderstaande tabel is het aantal verstrekte inhoudelijke inkomensindicaties (unieke adressen) vermeld voor 2014 (stand van zaken per 31 december 2014) en ter vergelijking ook voor 2013.

Verstrekte inkomensindicaties in 2014

Categorie	Aantal	%
J (>€ 43.602)	287.387	15,2%
M (€ 34.085–43.602)	206.152	10,9%
N (≤€ 34.085)	1.314.703	69,3%
O (onbekend)	87.561	4,6%
Totaal	**1.895.803**	**100%**

Verstrekte inkomensindicaties in 2013

Categorie	Aantal	%
J (>€ 43.000)	300.083	15,8%
M (€ 33.614–43.000)	209.895	11,1%
N (≤€ 33.614)	1.267.327	66,9%
O (onbekend)	117.745	6,2%
Totaal	**1.895.050**	**100%**

De aantallen verstrekte inkomensindicaties in 2014 komen dus overeen met die van 2013 (ca. 1,9 miljoen). De absolute en percentuele verschuivingen binnen de inkomenscategorieën zijn te verklaren doordat de inkomensgrenzen zijn geïndexeerd (verhoogd). Veel lonen en uitkeringen zijn de afgelopen jaren echter niet of amper gestegen. Daardoor kwamen minder huishoudens in de hoogste inkomenscategorie (code J) en de middeninkomenscategorie (code M) terecht. En wellicht zijn er, zoals beoogd, huishoudens met een hoger inkomen uit de gereguleerde huursector gestroomd, maar hierover heb ik nog geen gegevens[2]. In 2013 kon nog 26,9% van de verstrekte inkomensindicaties leiden tot een hogere huurverhoging, in 2014 was dat percentage gedaald tot 26,1.
Het aantal huishoudens waarvoor de verhuurder wel een inkomensindicatie heeft opgevraagd maar waarvan geen inkomen bekend was, is ten opzichte van 2013 gedaald, namelijk 4,6% ten opzichte van 6,2%. Door de daling van het aandeel huishoudens met een midden- of hoger inkomen en huishoudens waarvan geen inkomensgegevens bekend zijn, is het aandeel van inkomensindicaties waaruit blijkt dat het huishoudinkomen te laag is voor een inkomensafhankelijke huurverhoging (code N) ten opzichte van 2013 gestegen van 66,9% naar 69,3%.

[2] Evaluatie van de doeltreffendheid en effecten in de praktijk van de inkomensafhankelijke huurverhoging volgt in 2016.

Ontbrekend RSIN en mismatches

Door inspanningen van de Waarderingskamer, Belastingdienst en verhuurders leverden gemeenten WOZ-bestanden aan waarin minder RSIN's (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummers) ontbraken of foutieve RSIN's opgenomen waren. Van ca. 180.000 woningen ontbrak het RSIN of BSN in het WOZ-bestand van de gemeente.
Indien een WOZ-bestand van de gemeente geen RSIN of een foutief RSIN bij een adres bevat, kan de Belastingdienst niet verifiëren dat de verhuurder die een account heeft aangevraagd eigenaar is van de woning waarvoor hij een inkomensindicatie opvraagt en verstrekt de Belastingdienst de gevraagde inkomensindicatie niet.
IVBN heeft aangegeven dat beleggers ongeveer 25% van de aangevraagde inkomensindicaties niet gekregen hebben (code X) door ontbrekende of foutieve RSIN's in de WOZ-bestanden van gemeenten. Daarbij hebben particuliere verhuurders en beleggers moeilijker ingang bij gemeenten dan woningcorporaties, die regelmatig contact hebben met gemeenten over diverse onderwerpen. Daardoor en door meer gesnipperd woningbezit kunnen particuliere verhuurders en beleggers moeilijker een aangevuld WOZ-bestand van de gemeente bewerkstelligen dan woningcorporaties. Hierdoor kregen eigenaren met veel woningen relatief meer aandacht dan eigenaren met een beperkt aantal woningen. De Waarderingskamer blijft inspanningen verrichten om gemeenten aan te spreken op het juist en volledig opnemen van RSIN's/BSN's in de WOZ-bestanden. Ook de Belastingdienst benadert gemeenten hierover en gaat ook bij gemeenten langs. Regelmatig doet zich het curieuze fenomeen voor dat de gemeente de ene maand een WOZ-bestand met juiste en volledige RSIN's/BSN's aanlevert maar de volgende maand, ondanks de inspanningen van Waarderingskamer en Belastingdienst, weer een WOZ-bestand met onvolledige of onjuiste RSIN's/BSN's aanlevert. Dit blijft dus een punt van aandacht van de Waarderingskamer en de Belastingdienst maar ook van de verhuurders.
Er bestaan echter ook rechtspersonen zonder RSIN. Een voorbeeld daarvan zijn de kerkgenootschappen. Indien dergelijke rechtspersonen woningen verhuren, kunnen zij door het ontbrekende RSIN geen inkomenindicaties opvragen en daardoor voor die woningen geen inkomensafhankelijke huurverhoging voorstellen.

De webtool

De webtool heeft naar behoren gewerkt. Van 3 tot en met 28 februari 2014 was het webportaal geopend voor het aanvragen van een of meer accounts (soms hebben bedrijven meerdere RSIN's; per RSIN moet een account worden aangevraagd). Op 1 maart 2014 sloot het webportaal. De Belastingdienst genereerde vervolgens een woningenbestand met alleen de woningen die via het BSN of RSIN aan de verhuurders met een account verbonden konden worden en de daarbij behorende inkomensindicaties (ca. 2,2 miljoen woningen). Op 17 maart 2014 opende het webportaal weer en konden de verhuurders met een of meer accounts inkomensindicaties opvragen voor hun woningen.

Aan de webtool is in 2014 een extra drempel ingebouwd om verhuurders er van bewust te maken dat zij alleen voor de woningen die niet-geliberaliseerd verhuurd zijn en waarvan de huurprijs nog niet (bijna) op de maximale huurprijsgrens ligt, mogen opvragen. Verhuurders moesten daadwerkelijk aanklikken dat zij de webtool alleen gebruiken voor niet-geliberaliseerd verhuurde woningen. Indien akkoord gaan met die voorwaarde niet wordt aangeklikt, komt de verhuurder niet verder in het webportaal.

Kennisgeving aan huurders

Op aanbeveling van de Nationale ombudsman heeft de Belastingdienst in 2014 aan de huurders ten aanzien van wie hun verhuurder een inkomensindicatie had aangevraagd en verkregen, een kennisgeving daarvan gestuurd. Die huurders ontvingen een brief van de Belastingdienst met de melding dat hun verhuurder voor hun woonadres een inkomensindicatie had opgevraagd en verkregen. Verder bevatte de brief de informatie dat een verhuurder alleen een inkomensindicatie mag opvragen als de woning niet-geliberaliseerd verhuurd is. Daarbij werd verwezen naar de pagina op de website rijksoverheid.nl waarop een stroomschema staat waarmee de huurder kan nagaan of zijn huurovereenkomst geliberaliseerd is of niet (www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vrije-sector-huurwoning).
De Belastingdienst heeft voor **1.895.803** woningen een inkomensindicatie (code J, M, N of O) afgegeven en dus ook evenzoveel brieven aan huurders verstuurd. Die brieven werden overigens verstuurd aan «de huurder van deze woning», omdat de Belastingdienst niet weet wie van de bewoners de huurder is.

Contacten met de Belastingdienst

De contacten van verhuurders met de Belastingdienst verlopen via het daarvoor beschikbaar gestelde e-mailadres (gegevensuitwisseling@belastingdienst.nl). Verhuurders die voor beantwoording van hun vraag graag telefonisch contact willen, kunnen dat in de e-mail aangeven onder vermelding van de vraag, het tijdstip waarop de Belastingdienst kan terugbellen en de naam van de contactpersoon van de verhuurder. Deze werkwijze leidde ertoe dat onduidelijkheden en misverstanden snel konden worden verholpen. De verhuurders hebben hier positief op gereageerd.

Onterecht aangevraagde inkomensindicaties

In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel verhuurders ten onrechte inkomensverklaringen hebben opgevraagd. In totaal ging het om 66 verhuurders met 9.100 woningen, onder wie één commerciële verhuurder met 7.000 woningen.

Onterecht aangevraagde inkomensindicaties	Aantal verhuurders	Aantal verklaringen/ woningen
Tot en met 5	46	80
6 tot en met 25	6	82
26 tot en met 100	6	408
101 tot en met 1.000	7	1.530
Meer dan 1.000	1	7.000
Totaal	**66**	**9.100**

Deze 66 verhuurders hebben de ten onrechte opgevraagde en verkregen gegevens vernietigd en hebben de betreffende huurders verontschuldigingen aangeboden. De Belastingdienst heeft onderzoek gedaan naar deze gevallen van inkomensindicaties opvragen voor geliberaliseerd verhuurde woningen. In geen van de gevallen bleek sprake te zijn van moedwillig foutief en onrechtmatig opvragen van inkomensindicaties. Het foutief en onrechtmatig opvragen van inkomensindicaties werd veroorzaakt door menselijke fouten, ontbrekende kennis of fouten in het proces van adresselectie. De hiervoor bedoelde commerciële verhuurder heeft organisatorische maatregelen getroffen om herhaling te voorkomen.

De Belastingdienst heeft geoordeeld dat er bij deze 66 verhuurders geen sprake was van misbruik en heeft dus (nog) geen sancties toegepast. Wel heeft de Belastingdienst de betrokken verhuurders een waarschuwingsbrief gezonden waarin te kennen is gegeven het ten onrechte opvragen van (een) inkomensindicatie(s) een ernstige zaak is en dat indien in 2015 opnieuw wordt geconstateerd dat ten onrechte inkomensindicaties worden opgevraagd de verhuurder de toegang tot het webportaal zal worden ontzegd waardoor de verhuurder geen gebruik meer zal kunnen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging, ook niet voor de niet-geliberaliseerd verhuurde woningen. Deze verhuurders hebben het dringende advies gekregen om maatregelen te treffen om herhaling te voorkomen.

Klachten

Er zijn 645 reacties van huurders binnengekomen bij de Belastingdienst naar aanleiding van de kennisgeving dat hun verhuurder voor hun woonadres een inkomensindicatie heeft aangevraagd en verkregen. Daarvan ging het in 375 gevallen om bezwaren van huurders tegen de wetgeving voor de inkomensafhankelijke huurverhoging en in 270 van de gevallen om huurders die aangaven een geliberaliseerd huurcontract te hebben.

De Belastingdienst beschikt niet over gegevens waaraan hij kan toetsen of voor woningen een geliberaliseerd huurcontract of een niet-geliberaliseerd huurcontract is afgesloten. Dat kunnen alleen de huurder en de verhuurder, die over het huurcontract beschikken. De huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (aanvangshuurprijs) bepaalt namelijk of het huurcontract geliberaliseerd is of niet: als de aanvangshuurprijs hoger is dan op de ingangsdatum geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst geliberaliseerd. Dat betekent ook dat alle huurovereenkomsten die zijn ingegaan voordat de liberalisatieregeling voor de betreffende woning gold (1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen, 1 juli 1994 voor ook bestaande woningen) niet-geliberaliseerd zijn, ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs. Veel huurders met een huurcontract van vóór 1 juli 1989 of 1 juli 1994 met een hogere aanvangshuurprijs denken een zogenoemde vrijesectorwoning te huren, maar hun huurcontract is dus niet-geliberaliseerd en zij kunnen dus in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Dit is gerechtvaardigd omdat deze huurders al die jaren de huurprijsbescherming (bescherming door maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingsstelsel en door maximaal huurverhogingspercentage) hebben gehad – en nog steeds hebben, dus de huur kan niet oneindig doorstijgen – die hun buren met vergelijkbare woningen maar een recenter huurcontract niet hebben.

Er zijn bij de klachtbehandeling van de Belastingdienst slechts twee klachten van verhuurders binnengekomen. Eén zaak betrof een Duitse GmbH waarbij een probleem bestond met de koppeling van het RSIN aan de verhuurde objecten. De tweede zaak betrof een landgoed, waarbij geen goede koppeling tussen de nodige basisregistraties kon worden gelegd.

Er is bij het Ministerie van Financiën nog één aansprakelijkstelling in behandeling van een woningbouwcorporatie die van oordeel is dat zij schade heeft geleden met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhoging als gevolg van onrechtmatig handelen van de Belastingdienst.

Uitvoering door de verhuurders

Opvragen van inkomensindicaties

Verhuurders konden van 3 tot en met 28 februari 2014 hun account(s) voor het webportaal aanvragen. Verhuurders met een account konden vervolgens vanaf 17 maart 2014 de inkomensindicaties opvragen voor de woningen waarvoor zij gebruik wilden maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
Ondanks het feit dat verhuurders bij het gebruik maken van het webportaal daadwerkelijk moeten aanvinken dat zij het webportaal alleen gebruiken voor woningen die niet-geliberaliseerd verhuurd zijn, hebben 69 verhuurders toch (ook) voor hun geliberaliseerd verhuurde woningen inkomensindicaties opgevraagd. Het gaat daarbij om totaal 9.158 woningen, waarvan ca. 7.000 woningen van één verhuurder. Hiervoor is daar al het nodige over opgemerkt.
Vastgoed Belang heeft aangegeven dat 64% van de respondenten op haar enquête (378 van de 591 respondenten) geen inkomensindicaties heeft opgevraagd. Redenen die zij daarvoor hebben aangegeven zijn dat de maximale huurprijs van de woning al is bereikt, dat het huishoudinkomen al bekend is (door nieuwe verhuring), dat de markthuur is bereikt of dat de verhuurder geen inkomensafhankelijke huurverhoging wil voorstellen. 36% van de respondenten heeft een account aangevraagd bij de Belastingdienst. 31% heeft die ook gekregen, 5% kennelijk niet (zie bij «Uitvoering door de Belastingdienst»).
Aedes geeft aan dat er in 2014 heel weinig signalen van uitvoeringsproblemen zijn geweest bij de inkomensindicaties. Wel waren er aanvankelijk problemen bij enkele woningcorporaties, maar die heeft de Belastingdienst opgelost.

Uitbrengen van huurverhogingsvoorstellen

Nadat verhuurders hun (eventueel) aangevraagde inkomensindicaties hebben ontvangen, kunnen zij de huurverhogingsvoorstellen aan de huurders gaan uitbrengen. Na de opgedane ervaringen in 2013 is het uitbrengen van de huurverhogingsvoorstellen in 2014 goed verlopen. Van verhuurderzijde zijn er geen knelpunten genoemd. Wel hebben sommige woningcorporaties aangegeven bij voorkeur printbestanden in andere volgorde(n) te kunnen ontvangen. De Belastingdienst levert de printversies van de inkomensindicaties met een code J (huishoudinkomen in de hoogste categorie) of M (huishoudinkomen in middencategorie) in de volgorde van de adresvolgorde die de verhuurder in zijn opvraagbestand heeft gehanteerd. Maar omdat niet voor alle adressen een printversie wordt meegeleverd – er wordt geen printversie meegeleverd voor indicaties met code N (huishoudinkomen in de laagste categorie) en O (huishoudinkomen onbekend) – houdt het printbestand niet een op een dezelfde volgorde aan.

Vragen en bezwaren naar aanleiding van huurverhogingsvoorstellen verwerken

Naar aanleiding van signalen uit de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging 2013 bleek dat bij (medewerkers van) verhuurders kennis over de regelgeving rond bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen was weggezakt in de jaren van inflatievolgend huurbeleid. Daarom is in de circulaire «Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015» van 22 januari 2014 expliciet aandacht besteed aan die regelgeving rond bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen. In die circulaire is vermeld dat verhuurders wel bezwaarschriften van huurders tegen huurverhogingsvoorstellen eigenhandig mogen

honoreren en de huurverhoging navenant aanpassen, maar dat het hen uitdrukkelijk niet is toegestaan om bezwaarschriften van huurders tegen huurverhogingsvoorstellen af te wijzen. Indien er verschil van mening is over de gegrondheid van de bezwaren van de huurder is er een geschil over het huurverhogingsvoorstel. Indien een verhuurder de voorgestelde huurverhoging ondanks het geschil daarover met de huurder wil doorzetten, moet hij over zijn huurverhogingsvoorstel (tijdig) een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Doet hij dat niet dan gaat de voorgestelde huurverhoging in zijn geheel niet door (0% huurverhoging). Een verhuurder kan dan wel een nieuw huurverhogingsvoorstel doen, maar weer in achtneming met de daarvoor gestelde indieningstermijn waardoor die tweede voorgestelde huurverhoging maanden later in gaat dan de eerste voorgestelde huurverhoging.
De Huurcommissie heeft via een telefonische enquête bij een aantal grote verhuurders vernomen dat verhuurders ongeveer 30% van de ontvangen bezwaarschriften als geschil doorsturen naar de Huurcommissie. Dat zou betekenen dat ze 70% van de bezwaarschriften honoreren en de huurverhoging navenant aanpassen.
De Woonbond heeft echter signalen dat er nog steeds verhuurders zijn die bezwaarschriften van huurders eigenhandig afwijzen, wat zoals gezegd niet is toegestaan.
Daarnaast heeft de Woonbond signalen dat verhuurders huurders manen de huurachterstand te betalen en daarbij zelfs met de deurwaarder dreigen, terwijl huurders die een bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel hebben ingediend niet verplicht zijn de voorgestelde huurverhoging te betalen zolang de Huurcommissie/rechter nog niet over het bezwaarschrift heeft beslist.

Vernietigen van inkomensindicaties

Het in de aangenomen motie Ortega-Martijn (Kamerstuk 33 129, nr. 32) verzochte onderzoek naar de vernietiging van inkomensindicaties zodra de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen of zodra over de voorgestelde huurverhoging onherroepelijk is beslist, is nog niet afgerond. Over de uitkomsten daarvan verwacht ik u medio 2015 te kunnen informeren.

Uitvoering door de Huurcommissie

Er zijn bij de Huurcommissie in 2014 ca. 3.600 verzoekschriften over de inkomensafhankelijk huurverhoging ingediend. In 2013 waren dat er ongeveer 4.800.
Op grond van een eerste analyse lijkt het er op dat de verhouding van het aantal verhuurders en het aantal huurders dat gelijk heeft gekregen vergelijkbaar is met het beeld van 2013. Toen kreeg 95% van de verhuurders bij geschillen over inkomensafhankelijke huurverhoging gelijk en 5% van de huurders.
De Huurcommissie heeft ter informatie van huurders en verhuurders voorbeelden van uitspraken over de inkomensafhankelijke huurverhoging op haar website gezet (zie www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurverhoging/inkomensfhankelijke-huurverhoging/).

Ervaringen van huurders

De Huurdersvereniging Amsterdam heeft in januari 2014 de Staat voor de Rechtbank te Den Haag gedagvaard en gevorderd dat de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging onrechtmatig wordt verklaard, wegens schending van de privacy van huurders en het niet doeltreffend zijn van de maatregel. De Rechtbank heeft echter in haar vonnis van 15 oktober 2014 alle vorderingen van de Huurdersvereniging Amsterdam

afgewezen. De Rechtbank heeft kort gezegd geoordeeld dat de inkomensafhankelijke huurverhoging een van de maatregelen is van het kabinet om de doorstroming van huurders te bevorderen en dat er onweersproken sprake is van een inbreuk op de privacy van huurders, maar dat daarmee een dringend maatschappelijke behoefte wordt gediend, namelijk bevordering van de doorstroming in de huurmarkt. De Staat komt hierbij een ruime beoordelingsmarge toe. Doordat gekozen is voor het door de Belastingdienst op verzoek laten verstrekken van summiere inkomensgegevens, is gekozen voor een systeem waarbij de inbreuk op de privacy tot een minimum is beperkt en de huurders die niet tot de doelgroep van de maatregel behoren niet onnodig geconfronteerd worden met een hoge huurverhoging waartegen zij bezwaar moeten indienen.
De Woonbond heeft veel signalen ontvangen over woede onder huurders over het huurbeleid van de overheid en de toepassing daarvan door de verhuurders. Er is volgens de Woonbond veel woede over het boveninflatoire basishuurverhogingspercentage van inflatie+1,5%. Dit basishuurverhogingspercentage geldt als maximum voor alle huishoudens indien de verhuurder niet over inkomensindicaties van zijn huurders beschikt of voor de laagste inkomenscategorie indien de verhuurder wel over inkomenindicaties van zijn huurders beschikt. Het basishuurverhogingspercentage is dus eigenlijk niet inkomensafhankelijk. Voor huurtoeslagontvangers wordt deze huurverhoging grotendeels door de huurtoeslag gecompenseerd.
Ook heeft de Woonbond ontstemde reacties ontvangen van huurders die zich erover verbaasden dat zij in 2014 wederom moesten aantonen tot de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten te behoren die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, nadat zij dat in 2013 al hadden gedaan.
Verhuurders weten echter niet wie er – afgezien van de huurder zelf – precies in hun huurwoningen wonen. Huurders hoeven mutaties van medebewoners (bijvoorbeeld geboorte of uit huis gaan van een kind, in huis nemen of juist vertrek van familie of hospitahuurder) niet aan de verhuurder te melden. Dat betekent dat, behalve bij voor gehandicapten aangepaste woningen die specifiek aan de huurders zijn toegewezen, verhuurders niet weten of een lid van het huishouden (nog steeds) behoort tot de aangewezen groep chronisch zieken of gehandicapten. Daardoor moeten verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging jaarlijks een dergelijk huurverhogingsvoorstel doen aan alle huishoudens met een midden- of hoger inkomen waarvan zij niet weten of een lid van het huishouden (nog steeds) tot de aangewezen groep chronisch zieken of gehandicapten behoort. Het is dan aan de huurder om aan te tonen dat het lid van het huishouden dat in 2013 tot de aangewezen groep behoorde nog steeds tot die groep behoort (geldende zorgindicatie) of dat het lid van het huishouden dat blijvend tot de aangewezen groep behoort (bijv. een blinde medebewoner of een medebewoner waarvoor de woning is aangepast) nog steeds deel uitmaakt van het huishouden.

Huurverhoging 2015

Zoals ik in mijn brief van 28 oktober 2014 (Kamerstuk 27 926, nr. 235) heb aangegeven, blijft de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2015 gehandhaafd. De uitwerking van de huursombenadering waarbij zowel de verdiencapaciteit voor verhuurders wordt gewaarborgd als tegelijkertijd onwenselijke effecten op bijvoorbeeld het huurtoeslagbudget worden voorkomen, verdient nadere uitwerking en overleg. Daarnaast is verzocht om de invoering van het nieuwe woningwaarderingsstelsel (WWS) en de huursombenadering als geschetst in mijn brief van 11 april 2014 (Kamerstuk 32 847, nr. 119) niet in één en hetzelfde jaar door te voeren. Daarom heb ik besloten om de invoering van de huursombenadering een

jaar later in te laten gaan en wel per 2016. Het kabinet zal in het voorjaar van 2015 een voorstel tot invoering van de huursombenadering aan uw Kamer doen toekomen.
Voor de huurverhoging in 2015 is het huishoudinkomen in 2013 bepalend. De inkomensgrenzen voor de verschillende inkomenscategorieën zijn per 1 januari 2015 geïndexeerd (Stcrt. 2014, nr. 37003). Voor huishoudens met een inkomen in 2013 van hoger dan € 34.229 maar niet hoger dan € 43.786 is een extra huurverhoging van maximaal 0,5% toegestaan, voor huishoudens met een inkomen in 2013 van meer dan € 43.786 is een extra huurverhoging van maximaal 2,5% toegestaan.
Het inflatiepercentage over 2014 is 1% (Statistisch Bulletin van het CBS van 15 januari 2015). Dat betekent dat per 1 juli 2015 de volgende huurverhoging is toegestaan:
– Huishoudinkomen 2013 ≤ € 34.229: maximaal 2,5%
– Huishoudinkomen 2013 € 34.229–43.786: maximaal 3,0%
– Huishoudinkomen 2013 > € 43.786: maximaal 5,0%.

Voor de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging 2015 worden nog de volgende verbeteracties uitgevoerd:
– De Belastingdienst heeft in 2014 met veel gemeenten contact opgenomen met de bedoeling dat die gemeenten de kwaliteit van de WOZ-bestanden zouden gaan verbeteren, vooral ten aanzien van verhuurders met meer dan 5 woningen. Deze contacten waren effectief. In 2015 zal de Belastingdienst dit ook gaan doen ten aanzien van verhuurders met een kleiner aantal woningen.
– De Belastingdienst heeft de printbaarheid van inkomensindicaties is op verzoek van verhuurders gewijzigd. Voor de inkomensindicaties 2015 kunnen verhuurders kiezen voor ofwel één inkomensindicatie per PDF-bestand (dus voor meerdere inkomensindicaties ontvangt de verhuurder dan meerdere PDF-bestanden), ofwel een PDF-bestand met verzamelde indicaties met een maximum van 1.000 indicaties «J» of «M» in de volgorde van adressen die de verhuurder heeft toegepast in het vraagbestand.
– Vastgoed Belang heeft gevraagd of er een proefportaal met een dummybestand op het webportaal geplaatst kan worden, waarmee verhuurders kunnen oefenen in het opvragen van inkomensindicaties voordat zij de daadwerkelijke aanvraag doen. De Belastingdienst gaat na of dit mogelijk is.
– Ook in 2015 zal een e-mail gezonden worden aan de verhuurders die in 2013 en/of 2014 een account hebben aangevraagd en verkregen, waarin de werkwijze van 2015 wordt toegelicht, inclusief de precieze termijn voor het aanvragen van accounts en de datum vanaf wanneer verhuurders inkomensindicaties kunnen opvragen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok